

Opinnäytetyö (AMK)

Myyntityön koulutusohjelma

Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

2016

Jaakko Vehmanen

PIENTEN KIINTEISTÖNVÄLITYSYRITYST EN KANNATTAVUUS

Jaakko Vehmanen

PIENTEN KIINTEISTÖNVÄLITYSYRITYSTEN KANNATTAVUUS

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia pienten kiinteistönvälitysyri-tysten taloudellista tilaa ja erityisesti niiden kannattavuutta. Tutkimuksessa lasketut keskiarvotulokset toimivat vertailukohteena vastaavanlaisten tutkimusten puuttuessa.

Tutkimusaineisto koostuu kymmenestä, satunnaisotoksella valitun kiinteistönvälitysyri-tyksen tilinpäätöstiedoista. Otoksen ulkopuolelle jätettiin valtakunnallisesti toimivat yritys- ketjut, ja näiden sijaan keskityttiin Turun seudulla toimiviin pieniin kiinteistönvälitysyri-tyksiin. Otoksen yritykset työllistivät keskimäärin 0–5 henkilöä.

Työn teoriaosassa käydään läpi kiinteistönvälityksen perusasioita, tilinpäätösanalyysiä, sen luonnetta ja menetelmiä. Tarkempaan tarkasteluun nostetaan kannattavuus, vakavaraisuus, sekä kasvu. Näistä liiketoiminnan eri osa-alueista lasketaan tunnuslukuja yritys-kohtaisesti sekä aineistolle keskiarvot. Tuloslaskelma ja tase muunnetaan prosenttilukumuotoiseen trendianalyysiin, jolloin toiminnan kehityksen havainnointi helpottuu aikajakson välillä.

Tutkimuksen loppuosassa tehtiin erottelu nuorten ja vanhojen kiinteistönvälitysyri-tysten välillä. Nuoriksi yrityksiksi luokiteltiin vuonna 2010 tai sen jälkeen perustetut yritykset ja vanhoiksi ennen vuotta 2010 perustetut. Nuorten yritysten liikevaihto oli keskimäärin huomattavasti suurempi kuin vanhojen. Toisaalta nuoret yritykset tekivät tappiota, kun taas vanhat yritykset ylsivät positiiviseen tulokseen.

Tutkimuksen tulosten perusteella voidaan todeta, että pienten kiinteistönvälitysyri-tysten ääripäiden erot ovat huomattavan suuria. Parhaimmillaan toiminta on ollut erittäin tuottoisaa liiketoimintaa, joka kykenee vuodesta toiseen hyvään tulokseen huolimatta vaikeista taloudellisista ajoista. Pahimmillaan kiinteistönvälitys on omistajien painajainen, jossa toiminnan jatkuva tappiollisuus syö omistajien pääomaa. Keskimäärin yritysten liikevaihto kasvoi aikavälillä, mutta huomattavasti nousseet kulut aiheuttivat toiminnan tappiollisuuden. Vain yksi yritys kymmenestä ylsi positiiviseen tulokseen jokaisena vuonna aikavälillä 2010–2014.

ASIASANAT:

Tilinpäätösanalyysi, kiinteistönvälitys, tunnusluku, liiketoiminta, kannattavuus

Jaakko Vehmanen

PROFITABILITY OF SMALL BROKERAGE BUSINESSES

[Click here to enter text.](#)

The purpose of this thesis is to study small brokerage companies and brokerage as a form of business. The main focus of this research is on profitability. Due to the lack of similar research the calculated average results can be seen as a benchmark.

The research material consists of financial statements of 10 small brokerage businesses. The material was chosen using random sample method. Big national brokerage chain businesses were left out of the sample and instead the focus was on small brokerage businesses operating in the Turku area. The sample businesses employed on average 0-5 persons.

The theory part of the research goes through the basics of brokerage, financial analysis, its nature and methods. The analytical focus is on profitability, solvency and growth. Various financial key figures from every business and a sample average is calculated. The averages of the 10 businesses balance sheets and income statements are transformed into a type of percentage based trend analysis, which helps when analyzing financial development within a chosen period of time.

At the end of the research, a separation between young and old businesses is made. Businesses established in or after the year 2010 are classified as young businesses, whereas the ones before 2010 are classified as old. The turnover of the young ones turned out to be far greater than that of the older ones. However, the young ones reported operating losses when the old ones reached a positive net income.

Based on the research's results it can be said that the differences between small brokerage businesses are big. At best business has been extremely profitable each year despite financially challenging times. At worst brokerage has been a nightmare for the owners. A business that destroys ones capital. On average the businesses turnover grew during the time period, but soaring expenses resulted in operating losses. Out of ten, only a single business reached a positive net income each year during 2010–2014.

KEYWORDS:

Financial statement, financial analysis, brokerage, real estate, profitability, business

SISÄLTÖ

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO	6
1 JOHDANTO	7
2 KIINTEISTÖNVÄLITYS JA SEN TALOUDELLINEN ANALYYSI	9
2.1 Kiinteistönvälitys	9
2.2 Tilinpäätösanalyysi ja sen menetelmät	10
2.3 Kannattavuus	12
2.4 Omavaraisuusaste ja maksuvalmius	14
2.5 Kasvu	16
3 KIINTEISTÖNVÄLITYS LIIKETOIMINTANA	17
3.1 Tuloslaskelman keskiarvot	18
3.2 Taseen keskiarvot	21
3.3 Tunnusluvut	23
3.4 Nuoret vs. vanhat yritykset	29
3.5 Tilinpäätösanalyysin johtopäätökset	33
4 JOHTOPÄÄTÖKSET	37
LÄHTEET	39

KAAVAT

Kaava 1. Liiketuloksen laskukaava.	12
------------------------------------	----

KUVAT

Kuva 1. Eri toimialojen käyttökateprosentin ohjearvot.	13
Kuva 2. Omavaraisuuden ohjearvot.	15
Kuva 3. Quick ration ohjearvot.	16

KUVIOT

Kuvio 1. Liikevaihdon ja tuloksen kehitys vuosina 2010–2014.	20
Kuvio 2. Nuoret yritykset 2010–2014.	31
Kuvio 3. Vanhat yritykset 2012–2014.	32

TAULUKOT

Taulukko 1. Otoksen tuloslaskelman keskiarvot vuosina 2010–2014.	18
Taulukko 2. Kiinteistönvälitysyriyten tuloslaskelman trendianalyysi vuosilta 2010–2014.	19
Taulukko 3. Otoksen tasetiivistelmän keskiarvot vuosina 2010–2014.	21
Taulukko 4. Kiinteistönvälitysyriyten tasetiivistelmän trendianalyysi vuosilta 2010–2014.	21
Taulukko 5. Yritysten A–J liike-tulos/-tappio.	23
Taulukko 6. Yritysten A–J liikevoittoprosentti.	24
Taulukko 7. Yritysten A–J käyttökateprosentti.	25
Taulukko 8. Yritysten A–J oman pääoman tuottoprosentti.	26
Taulukko 9. Yritysten A–J henkilöstömäärä.	27
Taulukko 10. Yritysten A–J omavaraisuusaste.	27
Taulukko 11. Yritysten A–J quick ratio.	28
Taulukko 12. Yritysten A–J liikevaihdon muutos.	29
Taulukko 13. Nuorten yritysten tunnusluvut.	30
Taulukko 14. Vanhojen yritysten tunnusluvut.	30

KÄYTETYT LYHENTEET TAI SANASTO

t EUR	Tuhatta euroa. Kaikki tilastoissa esiintyvät luvut ovat tuhatta euroja, ellei toisin ole mainittu.
LKV	Laillistettu kiinteistönvälittäjä (Wiktionary 2016).
EBIT	Earnings Before Interest & Tax. Kannattavuuden tunnusluku, joka saadaan miinustamalla yritystoiminnan muuttuvat ja kiinteät kulut varsinaisen liiketoiminnan tuotoista. (Investopedia 2016.)

1 JOHDANTO

Yhtiön toiminnan tarkoituksena on tuottaa voittoa osakkeenomistajille, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624). Yrityksen taloudellisen tilan analyysi on ensisijaisen tärkeää toiminnanohjauksessa. Ilman analyysin tuottamaa tietoa yrityksen on mahdotonta mukauttaa ja kehittää omaa toimintaansa markkinaympäristössä. Tässä työssä talouden analyysi keskittyy omistajan näkökulmaan ja tiedon tarpeisiin.

Kiinteistötoimiala on kokonaisuudessaan kansantaloudellisesti yksi merkittävimmistä klustereista Suomessa ja koko maailmassa. Osana tätä toimialaa on myös välitysliiketoiminta. Asuntokaupasta, mukaan lukien uusien ja käytettyjen asuntojen kaupat, omakotikiinteistöjen ja -tonttien sekä vapaa-ajan kiinteistöjen kaupasta keskimäärin 80–90 prosenttia tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä. Tavanomaisena vuotena Suomessa tehdään noin 100 000 asunto- ja kiinteistökauppaa. Nämä luvut perustuvat kauppatietoihin, joita alan suurimmat toimijat ja järjestöt keräävät. (Kasso 2014, 133–134, 137.)

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on luoda kuva tilinpäätös- ja tunnuslukuanalyysin avulla Turun seudulla toimivien pienten kiinteistönvälitysyriyten liiketoiminnasta. Tilinpäätösaineistosta lasketaan keskiarvot taseen ja tuloslaskelman erille, sekä erilaisille talouden tunnusluville. Lasketut keskiarvot voidaan katsoa edustavan tyypillistä pientä, Suomen kasvukeskuksissa toimivaa kiinteistönvälitysyriytystä. Vertailukelpoisuus ei kuitenkaan ulotu Helsingin alueella toimiviin kiinteistönvälitysyriyksiin, sillä näiden markkina-alue on Suomen mittakaavassa poikkeuksellinen.

Tutkittava otos koostuu kymmenestä Turun seudulla toimivasta kiinteistönvälittäjäyriytsestä, joiden tilinpäätöstiedot on hankittu asiakastieto.fi palvelusta. Yritysten valinta tapahtui satunnaisotoksella seuraavin ehdoin:

- pieni kiinteistönvälitysyriytys
- ei valtakunnallisesti toimivia ketjuja
- toimii Turun seudulla.

Tutkimuksessa tarkastellaan erikseen myös otoksen nuorempia yrityksiä ja verrataan näiden taloudellista tilaa ja suoriutumista vanhempiin kiinteistönvälitysyriyksiin.

Teoriaosassa keskitytään kiinteistönvälitykseen, tilinpäätösanalyysin luonteeseen ja sen menetelmiin. Lisäksi tarkastellaan kannattavuutta, rahoitusasemaa ja kasvua mittaavia talouden tunnuslukuja

Lopussa tarkastellaan nuorten ja vanhojen kiinteistönvälitysyriestien ominaisuuksia. Viimeiseksi esitetään yhteenveto analyysistä ja johtopäätökset kiinteistönvälitysyriestien liiketoiminnasta.

2 KIINTEISTÖNVÄLITYS JA SEN TALOUDELLINEN ANALYYSI

2.1 Kiinteistönvälitys

Asunto- ja kiinteistökaupassa on myyjän ja ostajan lisäksi usein mukana kolmas toimija, välitysliike eli kiinteistönvälittäjä. Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan välitysliikerekisteriin merkittyä välitysliikettä tai LKV-tutkinnon suorittanutta henkilöä. Kiinteistönvälitys on laillisesti ja tarkasti määriteltyä toimintaa, jota Suomessa valvovat aluehallinto- ja kuluttajaviranomaiset. Ainoastaan välitysliikerekisteriin merkityt toimijat, eli välitysliikkeet saavat harjoittaa kiinteistönvälitystoimintaa. (Kasso 2014, 1.)

Kiinteistönvälittäjän perimmäinen tehtävä on saattaa kaupan eri osapuolet yhteen ja saada näin aikaan kauppasopimus. Välitysliike ei siis ole varsinainen kaupan osapuoli. Välitysliikkeillä on kuitenkin erityisesti kuluttajasopimuksissa runsaasti velvollisuuksia molempia kaupan osapuolia kohtaan. (Kasso 2014 1–2.)

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan välitysliikelain 1. §:n mukaan sellaista elinkeinotoimintaa, jossa välitysliike tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saattaa osapuolet kosketuksiin toistensa kanssa. Välitystoiminnan ansaintalogiikka siis perustuu kaupan osapuolten saattamisesta yhteen ja sitten laskuttamalla kauppasopimuksesta välityspalkkio. Kiinteistönvälittäjä toimii tavallisimmin välittäjänä kun luovutetaan rakennus, kiinteistö tai sen osa, osake tai osuus, joka tuottaa hallintaoikeuden kiinteistöön, sen osaan, rakennukseen tai huoneistoon. (Kasso 2014, 3.)

Välitysliikkeen toiminta on elinkeinotoimintaa, jonka tarkoitus on tuottaa yritykselle tuloa. Tulosta voi syntyä vain, jos syntyy liikevaihtoa. Välitysliikkeen liikevaihto syntyy onnistuneista toimeksiantojen täyttämistä ja näistä perityistä välityspalkkioista. (Kasso 2014, 60.)

2.2 Tilinpäätösanalyysi ja sen menetelmät

Tilinpäätöksen lukijan tulee muistaa, ettei tilinpäätöksestä löydy mitään lopullista totuutta. Kirjanpidon luonteen takia tilinpäätös kertoo vain yrityksen tietyn hetken taloudellisen tilan. Havainnoissa ja johtopäätöksissä on siis siedettävä tietynlaista epävarmuutta. Tämä johtuu siitä, että

- tilinpäätöksen laadinta perustuu oletukseen, että taseessa esitetyt varojen arvot pitävät paikkansa tulevaisuudessakin
- tilinpäätöksen laatijalla on useissa kohdin erilaisia vaihtoehtoja asioiden esittämiseen
- on mahdotonta täysin erottaa tilapäisten ja kertaluonteisten tapahtumien vaikutusta pidemmän aikavälin trendeistä
- tehtäessä vertailuja eri yritysten välillä on muistettava, että kirjaus- ja laskentamenetelmät voiva olla erilaisia ja että liiketoimintojen sisällöt eivät koskaan ole täysin samanlaisia. (Salmi 2011, 115.)

Tärkeää tilinpäätösanalyysissä on se, että saadaan jonkinlainen yleiskäsitys yrityksen taloudellisesta tilanteesta ja kyetään erottamaan hyvät yritykset huonoista. Toki hyvän ja huonon yrityksen määritelmät muuttuvat lukijan ja toimialan mukaan. (Salmi 2011, 115.)

Tilinpäätösanalyysin perimmäinen tarkoitus on tuoda esille olennaiset asiat lähes loputtoman laajasta informaatioviidakosta ja yksinkertaistaa yrityksen taloudellinen kuva hallittavaksi kokonaisuudeksi. Tilinpäätösanalyysin pitkästä historiasta huolimatta se pitää edelleen sisällään ongelmia. Yleisesti tunnuslukujen laskentakaavioista ollaan yksimielisiä, mutta näiden tulkinnat ja käyttökelpoisuus vaihtelee. Lisäksi toimialojen väliset erot ansaintalogiikassa aiheuttaa sen, että eri toimialat vaativat eri taloudelliset mittarit. (Salmi 2011, 121.)

Huomion arvoisia seikkoja tilinpäätöksissä voi olla useita riippuen lukijan tarpeista ja tarkoituksista. Taseesta voi löytyä merkkejä taloudellisesta kriisistä tai tällaiseen valmistautumisesta, kuten pääomalainoja tai arvonorotuksia. Poistojen ollessa pienet investointeihin verrattuna voi olla kyse tuloksen peittelystä. Omistajalleen ongelmallinen yritys on yleensä sitä myös velkojille, esimerkiksi negatiivinen oma pääoma kertoo ongelmallisesta yrityksestä. Oman pääoman ollessa negatiivinen voitonjakomahdollisuus poistuu, joka on omistajan kannalta erittäin huono asia. Tilinpäätöstä luettaessa huomio kiinnittyy

tärkeiksi osoittautuneisiin seikkoihin ja poikkeuksiin. Yksikään niistä ei itsessään välttämättä osoita poikkeuksellista hyvyttä tai huonoutta, mutta ne ovat hälytyksiä tarkempaan paneutumiseen. (Leppiniemi & Kykkänen 2005, 170.)

Tilinpäätöksen analyysia varten on pitkän historiansa varrella kehittynyt useita eri versioita. Yhdysvalloissa tekniikat luokitellaan usein prosenttilukumuotoisten tilinpäätösten laadintaan, trendianalyysiin ja tunnuslukuanalyysiin. Vertailukohteiden perusteella voidaan tilinpäätösanalyysi jaotella tiettyä vuotta koskevaan ajalliseen poikkileikkausanalyysiin ja peräkkäisten vuosien aikasarja-analyysiin. Poikkileikkausanalyysissä yritystä verrataan muihin, yleensä saman toimialan yrityksiin eri vuosina. Aikasarja-analyysissä yrityksen omaa kehitystä seurataan valitulla aikavälillä, jolloin voidaan tehdä johtopäätöksiä taloudellisen kehityksen suunnasta. On myös mahdollista yhdistää nämä kaksi analyysityyppiä, jolloin voidaan vertailla tutkittavaa kohdetta muihin yrityksiin useilta vuosilta. (Niskanen & Niskanen 2013, 49).

Trendianalyysissä prosenttilukumuotoiset tilinpäätökset laaditaan vertailun helpotukseksi useilta peräkkäisiltä vuosilta pitäen tarkasteluperiodin ensimmäistä vuotta perusvuotena. Teknisesti trendianalyysi tapahtuu asettamalla jonkin tilinpäätöserän varhaisimman vuoden arvoksi 100. Tämän jälkeen saman erän myöhempien vuosien arvoja verrataan perusvuoteen laskemalla, kuinka monta prosenttia myöhempi havainto on perusvuoden arvosta 100. (Niskanen & Niskanen 2013, 49–53.)

Tunnuslukuanalyysissä lasketaan tuloslaskelman ja taseen eristä koottuja, yleensä suhdelukumuotoisia tunnuslukuja, jotka mittaavat taloudellisen toiminnan tekijöitä, kuten rahoitusrakennetta, kasvua, kannattavuutta ja maksuvalmiutta (Niskanen & Niskanen, 2013, 49). Tunnuslukujen avulla voidaan välttää esimerkiksi koon vaikutusta yritysten välisessä vertailussa ja inflaation aiheuttamia vertailukelpoisuutta heikentäviä ongelmia (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 171).

Tunnuslukujen laskeminen on usein kansainvälisesti standardoituja vertailukelpoisuuden saavuttamiseksi ja koneellisesti tuotettujen tulkintojen aikaansaamiseksi. Tunnusluvuilla kuvataan tavallisesti yrityksen taloudellisia toimintaedellytyksiä. Tunnuslukuja on kehitetty myös yksittäisten käyttäjien tai tilanteiden asettamien vaatimusten mukaan. On mahdollista tunnuslukuin analysoida esimerkiksi yrityksen konkurssin todennäköisyyttä tai arvon määrittäystä. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 171).

Yrityksen tilikauden ollessa lyhempi tai pidempi kuin normaali yksi vuosi, tulosta kuvaava jäämä muunnetaan laskennallisesti 12 kuukautta vastaavaksi. Jos tilikausi on esimerkiksi yhdeksän kuukauden pituinen, sen aikana saavutettu tulos kerrotaan kertoimella 12/9 vuositason tulosarvion ja vertailukelpoisten tunnuslukujen aikaansaamiseksi. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 172.)

2.3 Kannattavuus

Tuloslaskelmakaavan virallisessa muodossa liikevoitto/-tappio on ensimmäinen välitulos. Se on kansainvälisesti käytetty luku (EBIT, *Earnings Before Interest & Tax*), joka kertoo, kuinka paljon varsinaisen liiketoiminnan tuotoista on jäljellä ennen veroja ja rahoituseriä. Liiketulos poikkeaa virallisen tuloslaskelman liikevoitto/-tappio tilistä tehtyjen oikaisujen määrällä. Oikaisuja voivat olla esimerkiksi palkka-oikaisu tai liiketoiminnan muista tuotoista satunnaisiin eriin tehdyt siirrot. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 56.)

Liiketulos saadaan siten, että varsinaisen liiketoiminnan myyntituotoista vähennetään liiketoiminnan kustannukset, kuten kiinteät ja muuttuvat kustannukset sekä poistot. Muuttuvat kustannukset kasvavat tuotantomäärän kanssa ja vastaavasti pienenevät tuotantomäärän supistuessa. Muuttuviin kustannuksiin kuuluu tavallisimmin materiaalikustannukset. Kiinteät kustannukset taas eivät muutu tuotantomäärän muutosten kanssa ja muodostuvat tyypillisesti kuukausipalkoista ja rahoituskustannuksista. (Järvenpää ym. 2013, 52,55.)

$$\begin{aligned}
 & \text{Liikevaihto} \\
 & - \text{muuttuvat kustannukset} \\
 & - \text{kiinteät kustannukset} \\
 & - \text{poistot} \\
 & = \text{Liiketulos}
 \end{aligned}$$

Kaava 1. Liiketuloksen laskukaava.

Lähestymistapaa, jossa saavutettua tulosta verrataan liikevaihtoon, voidaan kutsua *voittoprosentti*-lähestymistavaksi. Tämä ei yleensä järein hyvin sovellu eri yritysten väliseen vertailuun sillä se kertoo kannattavuutta enemmän yrityksen toimintapolitiikasta: pyri-

täänkö hyvään tulokseen suurella (mutta pienikatteisella) myyntivolyymilla vai korkeakatteisella (mutta vähäisemmällä) myyntimäärällä. Tunnusluku soveltuu paremmin oman kannattavuuskehityksen kuvaamiseen, koska yrityksen oma toimintapolitiikka on usein samantapaista tilikaudesta toiseen. Voittoprosentin avulla saadaan tietoa yrityksen kehittämisestä, joskus myös toimintapolitiikan muutoksista ja muutoksen onnistuneisuudesta. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 172.)

$$\text{Liikevoittoprosentti} = \frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100 \%$$

Käyttökateprosentti on myös voittoprosenttiperusteinen tunnusluku. Tunnusluvun osoittajaa, käyttökate, ei saa suoraan tuloslaskelmasta. Käyttökateella tarkoitetaan voittoa ennen poistojen vähentämistä. Käyttökate saadaan laskettua, kun tuloslaskelman jäämään *Liikevoitto* lisätään *Poistot ja arvonalentumiset*. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 173.)

$$\text{Käyttökateprosentti} = \frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100 \%$$

Käyttökateprosentin vertailukelpoisuutta toimialan sisällä heikentää se, että yritykset joko omistavat tuotantovälineensä itse tai ovat vuokranneet ne kokonaan tai osittain. Yrityksen omistaessa tuotantovälineensä kulut näkyvät tuloslaskelmassa poistoina ja rahoituskuluina käyttökateen jälkeen, kun taas vuokratilanteessa kulut sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin ennen käyttökateä. Yritystutkimusneuvottelukunnan antaa eri toimialojen käyttökateprosentteille kuvassa kaksi esitetyt ohjeistavat vaihteluvälit. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 56.)

teollisuus	10-25 %
kauppa	2-10 %
palvelu	5-15 %

Kuva 1. Eri toimialojen käyttökateprosentin ohjearvot (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 56).

Omalla pääomalla tarkoitetaan kaikkea sitä pääomaa, joka ei ole vierasta. Siihen luetaan paitsi taseen oma pääoma, myös vähemmistöosuus ja tilinpäätössiirtojen kertymä, josta

on vähennetty verovelka. Oma pääoma voidaan määritellä niin, että ”kaikki mikä ei ole velkaa, on omaa”. Omaan pääomaan kirjatut arvonorotukset ja niiden peruutukset saattavat vaikeuttaa vertailua eri vuosien välillä. (Salmi 2011, 164.)

Vertailtaessa yritysten kannattavuutta käytetään yleisesti pääoman tuottoprosentti tunnuslukua. Tämä kertoo yritystoiminnalla ansaittua korkoa pääomalle, eli tilikaudessa (12 kuukaudessa) saavutetun tuloksen suhteen käytössä olleeseen pääoman. Tunnusluvun voi eritellä mittaamaan oman, vieraan tai koko pääoman luomaa korkoa. (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 173.)

$$\text{Oman pääoman tuottoprosentti} = \frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma keskimäärin tilikaudella}} \times 100 \%$$

Oman pääoman tuottoprosenttia laskettaessa jakajana oleva keskimääräinen oma pääoma saadaan tilikauden alun ja lopun omien pääomien keskiarvona (Leppiniemi & Kykkänen 2015, 173). Oman pääoman tuoton tavoitetaso riippuu omistajien vaatimasta tuototasosta, johon oleellisesti vaikuttaa sijoitukseen liittyvä riski. Yritystoiminnan on kyettävä aikaansaamaan tuottoa sekä vieraille että omalle pääomalle. Kaikista pääoman tuottoprosentteista oman pääoman tuotto on tunnusluku, johon arvonorotukset vaikuttavat eniten. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 60.)

Sijoitetun pääoman tuottoprosenttia voidaan pitää välttävänä, kun se on vähintään yrityksen korollisesta vieraasta pääomasta maksaman keskimääräisen rahoituskuluprosentin suuruinen (Yritystutkimusneuvottelukunta, 2005, 60).

Kannattavuus on yritystoiminnan näkökulmasta tärkein yksittäinen tekijä, sillä ilman kannattavuutta toiminta ei ole terveellä pohjalla ja lopulta päättyy konkurssiin. Ennen kaikkea kannattavuus on pitkän aikavälin tavoite. Yritystoiminta voikin olla jopa kannattamatonta tietyn ajan, mikäli yrityksellä riittää omaa pääomaa tappioiden kattamiseen ja maksuvalmiutta laskujen maksuun. Yritys voi myös tietoisesti hakea kasvupyrähdystä kannattavuuden kustannuksella. (Järvenpää ym. 2013, 66.)

2.4 Omavaraisuusaste ja maksuvalmius

Yksi yrityksen vakavaraisuutta mittaavista tunnusluvuista on omavaraisuusaste. Omavaraisuusaste mittaa yrityksen tappionsietokykyä, vakavaraisuutta ja kykyä selviytyä sitoumuksistaan pitkällä aikavälillä (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 61).

$$\text{Omavaraisuusaste}(\%) = \frac{\text{Oikaistu oma pääoma}}{\text{Oikaistun taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$$

Taseen loppusummasta vähennetään saadut ennakot, joihin liittyvä keskeneräinen työ tai projekti sisältyy yrityksen vaihto-omaisuuteen. Yrityksen vakavaraisuudella viitataan pääomarakenteeseen, joka tarkoittaa oman ja vieraan pääoman suhdetta. Vakavarainen yritys kykenee suoriutumaan velkojien asettamista taloudellisista velvoitteista myös huonoina aikoina, jolloin liiketoiminnan tulos on alhainen. (Niskanen & Niskanen 2013, 59.)

Omavaraisuusasteelle voidaan antaa seuraavanlaisia ohjearvoja (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 62):

yli	40 %	hyvä
20 -	40 %	tydyttävä
alle	20 %	heikko

Kuva 2. Omavaraisuuden ohjearvot (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 62).

Maksuvalmius tarkoittaa yrityksen päivittäistä kykyä suoriutua juoksevista maksuistaan (Niskanen & Niskanen 2013, 61). Tilikauden aikana maksuvalmius voi vaihdella huomattavastikin. Tunnuslukujen käyttökelpoisuutta saattaa heikentää rahoitusomaisuuteen sisältyvät arvottomat erät, kuten luottotappioiksi tulkitut myyntisaamiset. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 67.)

Quick ratio on yksi maksuvalmiuden mittareista ja se tarkastelee yrityksen mahdollisuutta selviytyä lyhytaikaisista veloistaan pelkällä rahoitusomaisuudellaan (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 66).

$$\text{Quick ratio} = \frac{\text{Rahoitusomaisuus} - \text{osatuloutuksen saamiset}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma} - \text{lyhytaikaiset saadut ennakot}}$$

Kaavan saadut ennakot ovat keskeneräiseen työhön tai projektiin liittyviä lyhytaikaisia ennakoita. Yritystutkimusneuvottelukunta antaa quick ratiolle kuvan 3 esittämät ohjearvot.

yli 1	hyvä
0,5 - 1	tydyttävä
alle 0,5	heikko

Kuva 3. Quick ration ohjearvot (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 66)

Quick ration heikkous on sen staattisuus, joka syntyy tilinpäätöstiedon luonteesta. Tunnusluku antaa kuvan yrityksen maksuvalmiudesta vain tilinpäätöksen laatimispäivänä, eikä ota täten huomioon mahdollisia tilikauden aikana tapahtuvia heilahteluja. Yritysjohdon onkin mahdollista antaa todellisuudesta poikkeava kuva manipuloimalla tällaisia staattisia tilinpäätösmittareita. (Niskanen & Niskanen 2013, 62.)

2.5 Kasvu

Kasvu on tärkeä yrityksen liiketoiminnan menestymisen mittari, sillä vain kasvava yritys pystyy luomaan lisäarvoa. Arvonluonnin näkökulmasta onnistunutta kasvua tarkastellaan sitoutuneen pääoman määrää, tuottoa ja kustannuksia. Yrityksen kasvu on onnistunut, mikäli kasvuun tarvittu sitoutuneen pääoman lisäys tuottaa enemmän kuin sen rahoittamisesta aiheutuneet kustannukset. Kasvua rahoittaessa on myös muistettava optimaalisen pääomarakenteen säilyminen. On esimerkiksi mahdollista, että velalla rahoitettu kasvu lisää merkittävästi yrityksen rahoitusriskiä. (Kallunki 2014, 111–113.)

Samalla on kuitenkin todettava, että yrityksen kasvua on monenlaista ja suurikaan kasvu ei aina luo toivottua lisäarvoa. On jopa argumentoitavissa, että kasvu ei ole aina hyvä asia. Erityisesti epäorgaaninen kasvu eli yritysostoin tapahtuva kasvu on osoittautunut ongelmalliseksi. Yrityksen koon kasvattaminen epäorgaanisen kasvun kautta näkyy merkittävänä liikevaihdon, taseen loppusumman tai työntekijämäärän kasvuna, mutta voi samalla tuhota omistaja-arvoa. Esimerkiksi Suomessa media-alalla ja metsäteollisuudessa on tapahtunut paljon julkisuuttakin saaneita, epäonnistuneita kansainvälisiä yrityskauppoja. (Kallunki 2014, 111–113.)

Yrityksen kasvun tunnuslukuja ovat muun muassa liikevaihdon, taseen loppusumman, eri tuloserien ja osakekohtaisen osinkojen ja tuloksen kasvu (Kallunki 2014, 114). Tässä tutkimuksessa keskitytään tarkastelemaan kasvua taseen loppusumman, liikevaihdon ja liikevoiton muutosten kautta.

3 KIINTEISTÖNVÄLITYS LIIKETOIMINTANA

Ennen tutkimuksen tilinpäätösaineiston purkamista on hyvä selventää lukijalle muutama asia. Kaikki taulukoiden luvut ovat tuhansia euroja, ellei toisin mainita. Aineistossa ilmenneet, 12 kuukaudesta poikkeavat tilikaudet on oikaistu, jotta vertailtavuus pysyisi mielekkäämpänä. Oikaisu tapahtui jakamalla tilikauden luvut sen pituudella ja kertomalla saatu luku kahdellatoista.

On myös muistutettava tiedon staattisuudesta. Tilinpäätös luo ikkunan yrityksen liiketoimintaan vain yhdeltä hetkeltä. Tällöin on mahdollista, että esimerkiksi lyhytaikaista velkaa on ollut tilikauden aikana huomattaviakin eriä, mutta ne on kyetty maksamaan ennen tilinpäätöksen hetkeä.

Lisäksi kiinteistönvälitys on alana melko syklistä. Kesä ja syksy ovat perinteisesti vilkkaampaa aikaa erityisesti asuntomarkkinoilla, kun taas vuoden vaihde on tyypillisesti hiljaisempaa liikevaihdon kannalta. Toiminnan syklistyys asettaa haasteita erityisesti lyhyen aikavälin rahoituksen riittävyyden suhteen.

3.1 Tuloslaskelman keskiarvot

Taulukossa 1 esitetään otoksen 10 yrityksen tuloslaskelmatiedoista laskettu keskiarvo tuloslaskelmatiiivistelmänä vuosilta 2010–2014. Taulukko 2 esittää saman tuloslaskelman, mutta trendianalyysin muodossa.

Taulukko 1. Otoksen tuloslaskelman keskiarvot vuosina 2010–2014.

Tuloslaskelmatiiivistelmä, t EUR	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto	330,36	140,22	291,15	256,16	228,78
Liiketoiminnan muut tuotot	5,22	7,46	7,58	10,96	9,80
Materiaalit ja palvelut	-24,11	-31,81	-47,77	-153,18	-107,16
Bruttotulos	311,47	112,79	150,42	113,94	131,42
Liiketoiminnan muut kulut	-347,76	-108,03	-139,67	-100,52	-105,47
Poistot	-4,01	-1,50	-3,86	-2,04	-0,80
Liiketoiminnan tulos	-39,82	4,33	7,92	12,16	25,55
Rahoitustuotot	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00
Rahoituskulut	-2,11	-0,14	-1,00	-1,02	-2,89
Tulos ennen satunnaisia eriä	-42,26	4,23	6,80	11,14	22,65
Satunnaiset erät	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-42,26	4,23	6,80	11,14	22,65
Tilinpäätössiirrot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Välittömät verot	-0,56	-2,29	-2,83	-3,00	-6,62
Tilikauden tulos	-42,82	1,95	3,97	8,14	16,04

Otoksen tuloslaskelmien keskiarvoista näemme miten liiketoiminnan muut kulut on kulu-
tileistä ehdottomasti suurin. Tässä tapauksessa tuo tili pitää sisällään kaikki muut kulu-
lajit, paitsi erikseen esitetyt *Materiaalit ja palvelut*, sekä *Rahoituskulut*. Aineistosta kui-
tenkin selviää, että lähes poikkeuksetta muut kulut koostuvat henkilöstökuluista. Suuri
henkilökulujen osuus on tyypillistä palvelualan yritykselle, jonka toiminta pohjautuu työ-
voimaan koneiden sijaan.

Poistot ovat kasvaneet tarkasteluvälillä, mikä on merkki yritysten tekemistä investoin-
neista. Kuitenkin poistot ovat euromääräisesti korkeimmillaan 4000 euron paikkeilla, joka
on vain 1 % vuoden 2014 liikevaihdosta. Toisin sanottuna yritystoiminnan kokoluokkaan
nähdessä investoinnit ovat melko pieniä, eli ei voida puhua merkittävistä kasvuinvestoin-
neista.

Rahoituskulujen pienuus kertoo hyvästä omavaraisuudesta. Toimintaa kyetään pyörittämään pääosin ilman ulkopuolista rahoitusta, jolloin ei synny merkittäviä eriä rahoituskuluja.

Taulukko 2. Kiinteistönvälitysyriyten tuloslaskelman trendianalyysi vuosilta 2010–2014.

Tuloslaskelmatiivistelmä, t EUR	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto	144,40	61,29	127,26	111,97	100
Liiketoiminnan muut tuotot	53,29	76,09	77,32	111,84	100
Materiaalit ja palvelut	22,50	29,68	44,58	142,94	100
Bruttotulos	237,01	85,82	114,46	86,70	100
Liiketoiminnan muut kulut	329,72	102,43	132,42	95,30	100
Poistot	501,47	187,76	481,94	255,00	100
Liiketoiminnan tulos	-155,87	16,96	31,01	47,60	100
Rahoitustuotot					
Rahoituskulut	73,03	4,94	34,59	35,28	100
Tulos ennen satunnaisia eriä	-186,55	18,68	30,02	49,17	100
Satunnaiset erät					
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-186,55	18,68	30,02	49,17	100
Tilinpäätössiirrot					
Välittömät verot	8,39	34,54	42,81	45,33	100
Tilikauden tulos	-267,00	12,13	24,74	50,76	100

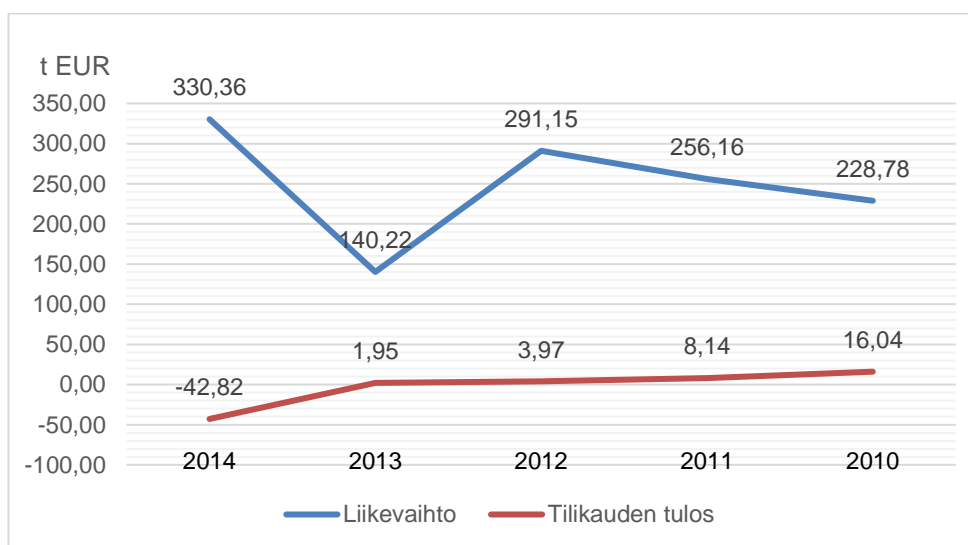
Trendianalyysimuotoinen analyysi selkeyttää toiminnan kehityksen havainnointia. Taulukossa 2 vuosi 2010 on valittu perusvuodeksi, ja tämän arvot on muutettu luvuksi 100. Sitten tulevien vuosien samaisia eriä on verrattu perusvuoteen laskemalla prosentuaalinen osuus kyseisen erän perusvuodesta. Näin saadaan helpommin luettavissa oleva kuva toiminnan muutoksista.

Tuloslaskelmatiivistelmistä nähdään kaikkien tulosrivien kehitys. Yleisilmeeltään tuloslaskelmat ovat vähintään huolestuttavia. Tulosrivien suuri vaihtelevuus kielii ilmeisen vaikeasta ja epävarmasta markkinatilanteesta, mutta kuten kuvio 1 esittää, vuoden 2014 liikevaihdon kasvu antaa toivoa tulevasta.

Liikevaihto on kylläkin noussut tarkasteluvälillä, mutta samanaikaisesti kannattavuus on tippunut, ja viimeisenä tarkasteluvuonna se on painunut tappiolliseksi. Silmiin pistävä vuoden 2014 tilikauden tulos -267 000 euroa selittyy osin yksittäisen yrityksen tilikauden tuloksella, joka oli kyseisenä vuonna -308 000 euroa. Mikäli tämän yrityksen tappiota ei

otettaisi vuonna 2014 huomioon, olisi tilikauden keskiarvotulos siltikin tappiollinen 40 370 eurolla.

Liikevaihdon noustessa samanaikaisesti kasvaneet kuluerät ovat syöneet tuloksen tappiolliseksi. Liiketoiminnan muut kulut ovat yli kolminkertaistuneet viidessä vuodessa, kun samana aikana liikevaihto on kasvanut vain 44,40 %. Liiketoiminnan tulos on pienentynyt vuodesta toiseen huomattavasti kulujen kasvaessa. Syitä kulujen kasvuun voi olla esimerkiksi kasvun haku rekrytoinnin kautta, jolloin henkilöstökulut nousevat.



Kuvio 1. Liikevaihdon ja tuloksen kehitys vuosina 2010–2014.

Kuviosta 1 nähdään vielä viivakaavion muodossa otoksen liikevaihdon ja tilikauden tuloksen kehityksen vuosina 2010–2014. Aineiston mukaan vuosi 2013 on ollut poikkeuksellisen heikko liikevaihdon kannalta. Tilikauden tulos kertoo mitä kaiken jälkeen jää yritykselle käteen ja siis viime kädessä mitä omistajille jää käteen.

3.2 Taseen keskiarvot

Taulukko 3. Otoksen tasetiivistelmän keskiarvot vuosina 2010–2014.

TASETIIVISTELMÄ, t EUR	2014	2013	2012	2011	2010
Aineettomat hyödykkeet	4,60	1,00	8,13	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet	2,41	0,43	2,91	0,57	1,20
Sijoitukset	0,00	0,30	0,33	0,60	0,60
Vaihto-omaisuus	0,21	0,00	13,30	13,30	0,00
Rahoitusomaisuus	42,11	27,56	30,03	43,36	55,65
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	5,60	3,24	4,23	2,45	2,53
Rahastot	1,38	0,00	3,63	0,00	0,00
Ed. tilikauden tulos	-31,20	-10,61	-10,62	-9,48	-12,08
Tilikauden tulos	-27,63	1,36	2,38	4,07	8,02
Pakolliset varaukset	0,78	0,00	0,00	0,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma	8,87	9,20	13,36	8,40	8,40
Lyhytaikainen vieras pääoma	60,73	23,91	41,61	52,59	51,01
Taseen loppusumma	49,32	29,59	54,74	58,03	57,75

Taulukko 4. Kiinteistönvälitysyritysten tasetiivistelmän trendianalyysi vuosilta 2010–2014.

TASETIIVISTELMÄ, t EUR	2014	2013	2012	2011	2010
Aineettomat hyödykkeet	104,60	101,00	108,13	100,00	100,00
Aineelliset hyödykkeet	101,21	99,23	101,71	99,37	100,00
Sijoitukset	99,40	99,70	99,73	100,00	100,00
Vaihto-omaisuus	100,21	100,00	113,30	113,30	100,00
Rahoitusomaisuus	86,47	71,91	74,38	87,71	100,00
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	103,07	100,71	101,71	99,92	100,00
Rahastot	101,38	100,00	103,63	100,00	100,00
Ed. tilikauden tulos	80,88	101,47	101,46	102,60	100,00
Tilikauden tulos	64,35	93,34	94,36	96,05	100,00
Pakolliset varaukset	100,78	100,00	100,00	100,00	100,00
Pitkäaikainen vieras pääoma	100,47	100,80	104,96	100,00	100,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	109,72	72,90	90,60	101,58	100,00
Taseen loppusumma	91,56	71,83	96,98	100,28	100,00

Taulukot 3 ja 4 kuvaavat otoksen yritysten tase-erien kehitystä vuosina 2010–2014. Taulukoista on luettavissa, millä toiminta tuotetaan ja rahoitetaan sekä näiden kehitys aikavälillä. Taulukosta 3 näemme, että suurimmat tase-erät ovat *Rahoitusomaisuus* ja *Lyhytaikainen vieras pääoma*.

Taserakenteeltaan kiinteistönvälitysyrietykset ovat hyvin kevyitä. Tämä tarkoittaa, että taseet ovat melko tyhjiä erityisesti omaisuuden suhteen. Niin aineettomien kuin aineellistenkin hyödykkeiden määrä on marginaalinen. Vain kaksi yritystä kymmenestä ilmoitti taseessaan omistavansa koneita ja kalustoa. Kiinteistönvälitystoiminta ei vaadi suuria investointeja, toisin kuin esimerkiksi työstökoneita tarvitseva konepajayritys, ja tällöin myös sisältö jää pienehköksi taseen molemmin puolin.

Koska yritysten investointitarve on melko vähäinen, ei yrityksillä myöskään ole suuria eriä vierasta pääomaa. Vain neljällä aineiston kymmenestä yrityksestä oli huomionarvoisia eriä pitkäaikaista vierasta pääomaa, ja vain yhdellä oli lainaa rahoituslaitokselta. Lyhytaikainen vieras pääoma taas koostui pääosin ostoveloista.

Edellisten tilikausien tuloserästä on luettavissa pidempään jatkunut toiminnan tappiollisuus. Tarkasteluvälin ensimmäisen vuoden taseessa on jo ilmoitettu aikaisempia tappioita, eli toiminta on ollut tappiollista jo ennen vuotta 2010. Tarkastellussa aikavälissä tilikausien tappioiden summa melkein kolminkertaistuu, mikä ennen kaikkea kieli vaikeasta markkinatilanteesta.

Taseiden mukaan vain yksi yritys kymmenestä omisti sijoituksia. Yhdellä aineiston yrityksellä oli merkittävä pääomalaina taseessaan. Yleisesti yritystoiminnassa pääomalaina kertoo vaikeutuneesta rahoitusasemasta. Yrityksen liiketoiminnan jatkuva tappiollisuus evää mahdollisuuden rahoituslaitosten lainoihin, jolloin vaihtoehdoksi jää toiminnan rahoittaminen heikompietoisella pääomalainalla.

On kuitenkin mielenkiintoista, että samaan aikaan liikevaihdon kasvaessa on yritysten taseen loppusumma pienentynyt. Aikavälillä liikevaihto on kasvanut 44 %:n luokkaa kun taseen loppusumma on samanaikaisesti kutistunut noin 10 prosentilla. Yksi selittävä tekijä on jo aikaisemmin mainittu investointitarpeen vähyys. Kiinteistönvälitysalan toiminnan volyyymi ei ole riippuvainen investoinneista, vaan se on markkinaehtoinen toimiala, jonka tehokkuus syntyy ihmisistä ja näiden osaamisesta. Tällöin liikevaihto voi heilahdella suuntaan ja toiseen ilman, että heilahduksia voitaisiin selittää investointien määrällä tai niiden onnistumisasteella.

Yhteenvetona tuloslaskelmalle ja taseelle lasketuista keskiarvoista saadaan selville kourallinen yleisiä seikkoja pienistä kiinteistönvälitysalan yrityksistä vuosina 2010–2014. Toiminta on kylläkin kasvanut aikavälillä, mutta kannattavuus on heikentynyt huomattavasti. Lisäksi toiminta on ollut tappiollista jo ennen valittua tarkasteluväliä.

Yritystoiminta pyörii melko omavaraisesti ilman suuria ulkopuolisia lainaeriä. Taserakenteesta ja poistojen pienuudesta päätellen yritysten investointitarve on vähäinen. Yritykset ovat keskimäärin kasvun sijaan pienentyneet taseen loppusumman perusteella.

3.3 Tunnusluvut

Tässä osiossa esitellään otoksen yritysten tilinpäätöstiedoista laskettuja tunnuslukuja. Tunnuslukujen kanssa on aina muistettava, että ne yksinään kertovat melko vähän ja voivat pahimmassa tapauksessa johtaa harhaan. Kuitenkin yhdessä ja muun informaation kanssa tunnusluvut ovat parhaimmillaan oiva tuki taloudellisessa analyysissä. Lisäksi taulukoissa on laskettuna otoksen keskiarvo kullekin tunnusluvulle. Tähän on kuitenkin suhtauduttava varauksella erityisesti vuosina, jolloin laskettu keskiarvo perustuu pienelle havaintomäärälle.

Taulukko 5. Yritysten A–J liike-tulos/-tappio.

Liike-tulos/-tappio(t EUR)	2014	2013	2012	2011	2010
Yritys A	-6,35	-	-	-	-
Yritys B	-2,00	2,00	-1,00	0,00	8,73
Yritys C	-46,00	-	-	-	-
Yritys D	-1,00	-0,75	-	-	-
Yritys E	1,00	-3,50	6,00	3,80	11,00
Yritys F	-	2	0,4	2	-2
Yritys G	-296,00	0,00	-47,87	-	-
Yritys H	-23,00	-39,43	-	-	-
Yritys I	27,00	55,00	92,00	57,00	106,00
Yritys J	-12,00	15,00	-2,00	-2,00	4,00
Keskiarvo	-39,82	3,79	7,92	12,16	25,55

Taulukko 6. Yritysten A–J liikevoittoprosentti.

Liikevoittoprosentti(%)	2014	2013	2012	2011	2010
Yritys A	-150,00	-	-	-	-
Yritys B	0,00	1,40	-50,00	0,00	3,00
Yritys C	-242,10	-	-	-	-
Yritys D	0,00	-25,00	-	-	-
Yritys E	0,20	-0,80	1,00	0,60	2,40
Yritys F	-	66,70	-6,90	28,60	-2,80
Yritys G	-14,60	-	-	-	-
Yritys H	-11,70	-28,00	-	-	-
Yritys I	14,80	25,80	35,70	25,00	39,80
Yritys J	-19,00	15,00	-1,80	-2,00	3,50
Keskiarvo	-46,93	6,89	-3,67	10,44	9,18

Taulukot 5 ja 6 kuvastavat aineiston yritysten kannattavuutta eri vuosina. Yritysten tilinpäätöstiedoissa oli vaihtelevasti vuosikohtaista informaatiota johtuen joko yrityksen iästä tai muista seikoista. Taulukoista nähdään myös aineistosta lasketut keskiarvot.

Kuten taulukosta 5 on luettavissa, yritysten liiketuloksen vaihteluväli on melko suuri. Aikavälin raportoiduista liiketuloksista Yritys G:n vuoden 2014 tappio on suurin -296,00 tuhannella eurolla. Parhain tulos taas löytyy Yritys I:ltä, jonka tulos vuonna 2010 oli 106,00 tuhatta euroa. Huomattavaa on, että kaikkien yritysten aikavälin 33 raportoidusta liiketuloksesta 15 tapauksessa tulos oli tappiollinen. Vain yksi yritys, Yritys I, raportoi tehneensä koko aikavälillä positiivista tulosta – ja huomattavan hyvää sellaista. Myös Yritys E teki neljänä vuotena viidestä maltillista tulosta. Taulukosta nähdään myös, että lähes poikkeuksetta liikevoittoprosentti on ollut laskujohteinen kyseisellä aikavälillä.

Taulukosta 6 voidaan todeta, että valtaosa aikavälillä raportoiduista 15 positiivisesta tuloksesta jää alle 5 %:n rajapyykin. Tosin on huomioitava erityisesti Yritys I, jonka liikevoittoprosentti on 14,80–39,80 % ja ylittää siis reilusti 10 %:n ohjearvon hyvälle tulokselle. Myös Yritys J:n vuoden 2013 voittoprosentti, 15 %, ylittää hyvän liiketulosprosentin 10 %:n ohjearvon. Yritys F:n vuoden 2013 ja 2011 liikevoittoprosentit pistävät silmään, mutta todettakoon kyseisten vuoden volyymeistä se, että yrityksen molempien vuosien liikevaihto oli alle 5 tuhatta euroa.

Taulukko 7. Yritysten A–J käyttökateprosentti.

Käyttökateprosentti(%)	2014	2013	2012	2011	2010
Yritys A	-133,30	-	-	-	-
Yritys B	0,00	2,00	-1,00	0,00	2,18
Yritys C	-242,10	-	-	-	-
Yritys D	0,00	-25,00	-	-	-
Yritys E	0,60	-0,20	1,70	1,60	3,30
Yritys F	-	-6,90	28,60	-2,80	3,20
Yritys G	-13,20	0,00	0,00	-	-
Yritys H	-11,70	-28,00	-	-	-
Yritys I	14,80	25,80	35,70	25,00	39,80
Yritys J	-19,00	15,00	-1,80	-2,00	3,50
Keskiarvo	-44,88	-2,16	10,53	4,36	10,40

Aineiston yritysten käyttökateprosenttien vaihteluväli on -242,10–39,80 %. Käyttökateprosentit vahvistavat jo aiemmin todettua: aineiston yritykset tekevät lähes poikkeuksetta tappiota.

Kuvasta yksi näemme Yritystutkimusneuvottelukunnan esittämiä ohjearvoja käyttökateprosentille. Kiinteistönvälitystoiminnan ollessa palvelua, on laskettuja käyttökateprosentteja verrattava ohjearvoon 5-15 %. Taulukosta 7 näemme miten positiiviseen tulokseen yltävien yritysten käyttökateprosentit vaihtelevat välillä 1,6–39,80 %. Yritys I erottuu jälleen omaksi edukseen, mutta yleisesti ottaen yritykset kamppailevat saavuttaakseen edes 5 %:n alarajan. Keskiarvona vuosien 2010 ja 2011 havainnot yltävät hyvään, 10 %:n ylittävään käyttökatteeseen. Liikevoittoprosentin tavoin käyttökateprosentti on heikentynyt vuodesta toiseen aikavälillä.

Taulukko 8. Yritysten A–J oman pääoman tuotto-%.

Oman pääoman tuotto-%	2014	2013	2012	2011	2010
Yritys A	-9,35	-	-	-	-
Yritys B	-0,67	3,67	-0,33	2,00	2,85
Yritys C	-62,67	-	-	-	-
Yritys D	-2,33	-2,00	-	-	-
Yritys E	-60,67	-66,27	-63,20	-63,97	-61,53
Yritys F	-	-90,92	-91,06	-90,92	-91,54
Yritys G	-464,00	-	-400,10	-	-
Yritys H	-60,33	-64,14	-	-	-
Yritys I	141,33	148,67	159,67	147,67	158,33
Yritys J	-1,33	7,33	2,33	2,33	4,33
Keskiarvo	-57,78	-7,96	-65,45	-0,58	2,49

Oman pääoman tuotto-%:ja on haastavampi arvioida, sillä omistajien asettamia tuottovaatimuksia ei ole tiedossa. Toiminnan tappiollisuus luonnollisesti tarkoittaa negatiivisia arvoja. Taulukosta kuitenkin voidaan nostaa esille Yritys I: vuodesta toiseen haastavassa markkinatilanteessa, yli 140 %:n tuotto omalle pääomalle on kunnioitusta herättävä saavutus missä tahansa yritystoiminnassa.

Taulukoista 5, 6 ja 8 voidaan vetää johtopäätös pienten kiinteistönvälitysyriyten kannattavuudesta. Yleisesti ottaen kaikkien yritysten kannattavuus on heikentynyt aikavälillä. Omistajien näkökannalta liiketoiminta on hädin tuskin kannattavaa. Tosin Yritys I osoittaa, että parhaimmillaan toiminta voi olla hyvinkin kannattava minkä tahansa toimialan mittareita käyttäessä. Keskimäärin kuitenkin yritykset kamppailevat tehdäkseen edes positiivisen tuloksen, ja tällöinkin tulos jää usein vaatimattomaksi.

Taulukko 9. Yritysten A–J henkilöstömäärä.

Henkilöstömäärä	2014	2013	2012	2011	2010
Yritys A	10-19	0-2	-	-	-
Yritys B	5-9	0-4	-	-	-
Yritys C	0-4	-	-	-	-
Yritys D	2	2	-	-	-
Yritys E	6	5	-	-	-
Yritys F	0-2	0	-	-	-
Yritys G	12	10	-	-	-
Yritys H	4	2	-	-	-
Yritys I	3	3	-	-	-
Yritys J	0-2	0-2	-	-	-

Taulukosta 9 näemme, että otoksen yritykset työllistivät keskimäärin 0-5 ihmistä, mikä on linjassa otoksen valintakriteerien kanssa, joiden mukaan tutkimus rajattiin koskemaan vain pieniä kiinteistönvälitysyrityksiä.

Henkilöstömäärästä voidaan todeta, ettei yritystoiminnan kannattavuuden ja henkilöstömäärän välillä ole vahvaa korrelaatiota. Aineisto kuitenkin viittaisi, että kannattavimpia kiinteistönvälitysyrityksiä ovat henkilöstömäärältään pienemmät.

Taulukko 10. Yritysten A–J omavaraisuusaste.

Omavaraisuusaste(%)	2014	2013	2012	2011	2010
Yritys A	-150,00	-	-	-	-
Yritys B	13,04	120,00	2,21	1,52	1,93
Yritys C	-183,33	-	-	-	-
Yritys D	33,33	125,00	-	-	-
Yritys E	-148,72	-303,55	-509,09	-470,68	-206,25
Yritys F	-	-312,00	-453,76	-152,94	-136,21
Yritys G	-131,65	-	0,72	-	-
Yritys H	-342,86	-222,22	-	-	-
Yritys I	57,98	57,77	63,16	61,24	62,69
Yritys J	-75,00	41,67	-42,86	-10,00	8,33
Keskiarvo	-103,02	-61,67	-156,60	-114,17	-53,90

Taulukko 10 kuvaa yritysten A–J ja aineiston keskiarvon omavaraisuusastetta. Omavaraisuusasteen vaihteluväli on -509,09–125. Tuloksista noin puolet saavat negatiivisen

arvon, mikä siis kielii erittäin huonosta valmiudesta suoriutua pitkän aikavälin taloudellisista sitoumuksista sekä olemattomasta vakavaraisuudesta ja tappionsietokyvystä. Kaikista 32 havainnosta 15 tapauksessa yritykset saivat positiivisen omavaraisuusasteen väliltä 0,72–125. Ainoastaan kaksi yritystä sai positiivisen omavaraisuusasteen tarkasteluajan jokaiselle vuodelle.

Verratessa positiivisia omavaraisuusasteita kuvan 3 esittämiin ohjearvoihin, on nähtävissä kaksi ääripäätä: omavaraisuusaste on joko juuri ja juuri positiivinen, tai sitten indikoi erittäin hyvästä tilasta. 15 positiivisesta tuloksesta 8 ohittaa hyvää omavaraisuutta kuvaavan 40 %:n rajapyykin. On sanomattakin selvää, että negatiiviset arvot ovat erittäin huonoja.

Taulukko 11. Yritysten A–J quick ratio.

Quick ratio	2014	2013	2012	2011	2010
Yritys A	0,30	-	-	-	-
Yritys B	1,10	0,00	0,00	0,60	1,00
Yritys C	2,00	-	-	-	-
Yritys D	1,60	1,50	-	-	-
Yritys E	1,20	1,20	1,30	1,30	1,40
Yritys F	-	0,60	0,70	0,80	0,80
Yritys G	0,20	-	-	-	-
Yritys H	0,20	0,20	-	-	-
Yritys I	2,90	2,60	0,10	0,30	0,40
Yritys J	1,60	0,40	1,50	0,60	0,90
Keskiarvo	1,23	0,93	0,72	0,72	0,90

Tunnuslukuna quick ratio ei siis ole prosentuaalinen tai euromääräinen käsite, vaan se mittaa yrityksen kykyä selviytyä lyhytaikaisista veloista pelkällä rahoitusomaisuudella. Toisin sanottuna mikäli ensiksi mainittu kasvaa saa tunnusluku nollaa lähestyvän arvon, kun taas rahoitusomaisuuden kasvaessa, arvo nousee yli yhden. Kuvasta 3 näemme yritystutkimusneuvottelukunnan määrittelemät ohjearvot quick ratiolle.

Taulukon 11 ja kuvan 3 avulla voidaan siis todeta, että lähtökohtaisesti otoksen yritykset saavat quick ratiolleen arvosanan väliltä tyydyttävä–hyvä. Tämä siis tarkoittaa, että otoksen kiinteistönvälitysyrietykset ovat maksuvalmiudeltaan vähintään tyydyttävällä tasolla. Yritykset kykenevät selviytymään itsenäisesti lyhyistä veloistaan, jotka aineiston perusteella ovat useimmiten ostovelkoja. 7 havainnossa 31:stä yrityksen quick ratio arvo jää

alle 0,5, mikä siis yritystutkimusneuvottelukunnan mukaan merkitsee heikkoa maksuvalmiutta.

Taulukko 12. Yritysten A–J liikevaihdon muutos.

Liikevaihdon muutos(%)	2014	2013	2012	2011	2010
Yritys A	0,00	-	-	-	-
Yritys B	-100,00	6 950,00	-99,50	27,20	0,00
Yritys C	0,00	-	-	-	-
Yritys D	-100,00	0,00	-	-	-
Yritys E	30,60	-31,70	-3,00	39,30	33,70
Yritys F	-	-45,50	10,10	-93,00	1 320,00
Yritys G	568,50	-	-	-	-
Yritys H	36,60	0,00	-	-	-
Yritys I	-14,40	-17,70	13,40	-14,20	10,60
Yritys J	-30,20	-13,10	16,50	-8,60	55,00
Keskiarvo	55,87	1368,40	-12,50	-9,86	354,83

Taulukko 12 kuvaa otoksen yritysten liikevaihdon prosentuaalisia muutoksia edeltävään tilikauteen verrattuna. Liikevaihdon muutosta voidaan käyttää hyväksi yrityksen kasvua analysoitaessa. Mikäli havainto saa negatiivisen arvon, on yrityksen liikevaihto pienentynyt edelliseen vuoteen verrattuna. Havainnon saadessa arvon 0,00 yrityksellä ei ole aikaisempaa tilikautta, johon verrata liikevaihtoa.

Liikevaihdon muutokset tukevat jo aikaisempaa havaintoa siitä, että vuosina 2010–2014 kiinteistönvälitysyriyten liiketoiminta on heilahdellut huomattavasti puoleen ja toiseen. Vuosien 2010 ja 2013 keskiarvojen hurjan näköiset liikevaihdon muutosprosentit selittyvät yksittäisen yrityksen liikevaihdon muutoksella. Mikäli vuonna 2010 Yritys F:n ja 2013 Yritys B:n liikevaihdon muutoksia ei otettaisi huomioon, saisivat kyseisten vuosien keskiarvot huomattavasti maltillisemmat prosentit: 2010 76,83 % ja 2013 -27 %.

3.4 Nuoret vs. vanhat yritykset

Yrityksen ikä vaikuttaa kuluttajamarkkinoilla erityisesti vakiintuneen markkina-aseman kautta, jolloin yritys on oletettavasti ehtinyt luomaan omaa yrityskuvaansa – imagoa, ja luomaan asiakasverkostoja. Yleisesti yritystoiminnalle on myös luonteenomaista, että investointitarpeista riippuen nuorten yritysten alkutaival on tappiollista.

Aineistosta on tehtävissä selkeä ja mielenkiintoinen erotus nuorten ja toisaalta jo pidemmän historian omaavien yritysten välillä. Yritysten ikä on johdettu aineistosta selviävillä kaupparekisteriin rekisteröitymispäivämäärillä. 10 yrityksestä 4 on perustettu ennen vuotta 2010, varhaisimmat jo 80-luvun lopulla, ja loput 6 vuonna 2010 tai sen jälkeen. Ennen vuotta 2010 kaupparekisteriin rekisteröityneet luokiteltiin vanhoiksi yrityksiksi ja vuonna 2010 tai sen jälkeen nuoriksi yrityksiksi.

Taulukko 13. Nuorten yritysten tunnusluvut.

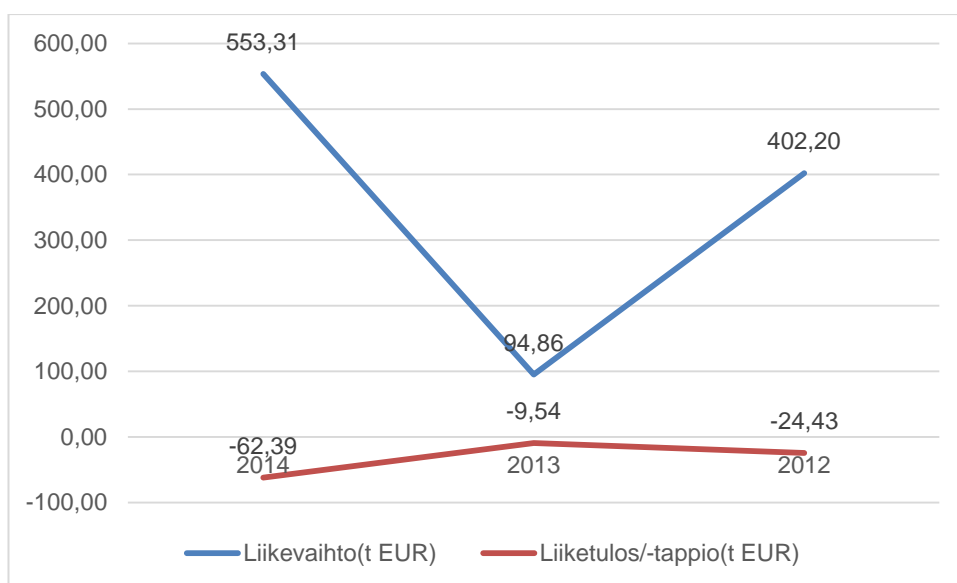
NUORET YRITYKSET	2014	2013	2012
Liikevaihto(t EUR)	553,31	94,86	402,20
Liiketulos/-tappio(t EUR)	-62,39	-9,54	-24,43
Käyttökateprosentti(%)	-100,08	-12,75	-0,50
Oman pääoman tuotto-%	-99,89	-20,83	-200,22
Omavaraisuusaste(%)	-126,91	7,59	1,46
Liikevoitto-%	-104,60	-17,20	-50,00
Liikevaihdon muutos(%)	101,28	1737,50	-24,88
Quick ratio	1,23	0,93	0,72

Taulukko 14. Vanhojen yritysten tunnusluvut.

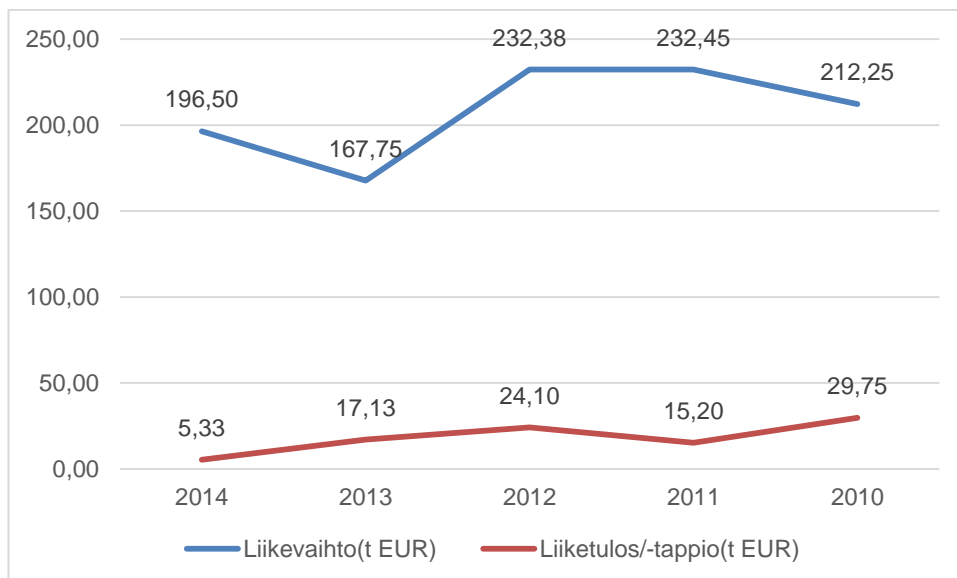
VANHAT YRITYKSET	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto(t EUR)	196,50	167,75	232,38	232,45	212,25
Liiketulos/-tappio(t EUR)	5,33	17,13	24,10	15,20	29,75
Käyttökateprosentti(%)	-1,20	8,43	16,05	5,45	12,45
Oman pääoman tuotto-%	26,44	-0,30	1,93	-1,22	2,40
Omavaraisuusaste(%)	-55,24	-129,03	-235,64	-143,10	-67,86
Liikevoitto-%	-1,33	6,89	-4,40	10,44	9,18
Liikevaihdon muutos(%)	-4,67	-27,00	9,25	-19,13	354,83
Quick ratio	1,90	1,20	0,90	0,75	0,88

Taulukot 13 ja 14 kuvaavat nuoriksi ja vanhoiksi luokiteltujen yritysten tilinpäätöstiedoista laskettuja keskiarvoja eri tunnusluvuille. Nuoria yrityksiä silmäilemällä voidaan havaita, että quick ratiota, liikevaihtoa ja oman pääoman tuottoa kuvaavia tunnuslukuja lukuun ottamatta, on kehitys ollut negatiivista eri mittareilla katsottuna. Vanhoilla yrityksillä taas ainoastaan oman pääoman tuotto ja quick ratio ovat kasvaneet vuosina 2010–2014. Vanhojen yritysten maksuvalmiutta onkin yli kaksinkertaistunut 5 vuodessa.

Nuorten yritysten liike-tulos, käyttö-kate, omavaraisuus ja liikevoitto ovat huonontuneet aikavälillä. Liikevaihto sen sijaan on kasvanut yli neljänneksen aikavälillä ja on euromääräisesti verrattuna esimerkiksi vuonna 2014, yli 350 000 euroa enemmän kuin mitä vanhojen yritysten vastaava keskiarvoluku. Kuvion 2 esittämällä tavalla nuorten yritysten tappiollisuus on kolminkertaistunut vuoden 2012 -24 430 tuhannesta eurosta vuoden 2014 -62 390 euroon. Tappiollisuus näkyy nuorilla yrityksillä myös heikkona vakavaraisuutena, mikä nostaa konkurssiriskiä. Omavaraisuusaste saa vuonna 2014 jopa negatiivisen arvon, mikä johtuu toistuneiden tappioiden kuluttamasta oman pääoman vähentymisestä, ja samanaikaisesta velan lisääntymisestä.



Kuvio 2. Nuoret yritykset 2010–2014.



Kuvio 3. Vanhat yritykset 2012–2014.

Vanhoilla yrityksillä liikevaihdon kehitys on puolestaan ollut maltillisempaa, mutta laskuvoittoa. Liikevaihto on yrityksillä laskenut vajaat 20 000 euroa vuosien 2010–2014 välillä. Tästä huolimatta toiminta on pysynyt tuloksellisena, joskin yritysten liikevaihto vuonna 2014 oli vain noin kuudesosa siitä mitä se oli vuonna 2010.

Nuorten yritysten luvuissa on huomattavissa merkittävä romahdus vuoden 2013 kohdalla, jolloin liikevaihto tippui neljännekseen edellisvuodesta 94 860 euroon. Tästä huolimatta liikevaihto palautui takaisin vuonna 2014 ja ylitti yli 100 000 eurolla vuoden 2012 tason. Yhtä lailla vuosi 2013 näkyy vanhojen yritysten liiketoiminnassa, joskin huomattavasti kesympänä notkahduksena.

Kokonaisuudessaan nuoret yritykset ovat voimakkaasti kasvaneita yrityksiä liikevaihdon näkökannalta, mutta tämä on tapahtunut kannattavuuden kustannuksella. Vanhat yritykset taas ovat liikevaihdon kehitykseltään maltillisempia ja aikavälin parhaan ja huonoimman liikevaihdon ero on noin 16 000 tuhatta euroa. Liikevaihdon kutistuminen viidessä vuodessa on toki hälyttävä seikka, mutta samanaikaisesti vanhat yritykset ovat kyenneet luomaan omistajilleen tuottoa, mitä nuoret yritykset taas eivät ole onnistuneet saavuttamaan. Pitkässä juoksussa on selvää, ettei vuosien 2010–2014 kaltainen kannattavuuden laskeminen voi jatkua.

3.5 Tilinpäätösanalyysin johtopäätökset

Tilinpäätösanalyysin perusteella kiinteistönvälitystoiminnan menestystekijöistä on todettava, että mikäli sellaisia onkin, niin ne eivät suoranaisesti ole tilinpäätösinformaation kautta pääteltävissä. Koska kiinteistönvälitystoiminta ei ole taseintensiivistä yritystoimintaa syntyy tutkijalle haastava lähtökohta. Onkin todettava, että analysoitavan materiaalin luonteen ja kapeuden takia pitkälle meneviä analyttisiä päätelmiä on mahdoton tehdä.

Saadakseen tarkemman kuvan kiinteistönvälityksestä yritystoimintana, ja sitä kautta pyrkiä löytämään jyvät akanoista erottavia menestystekijöitä, olisi syvää luotaavampi jatko-tutkimus tarpeellista. Esimerkiksi yrittäjähaastatteluin, tilinpäätöksen liitetietojen sekä pitkien taseen ja tuloslaskelman kautta olisi mahdollista tarkemmin identifioida yritysten liiketoimintaprofiileja.

Toisaalta tilinpäätöstietojen rajallisuudesta voidaan myös tehdä johtopäätös, että mahdolliset kiinteistönvälitystoiminnan menestystekijät ovat asioita, jotka eivät päädy taseeseen eivätkä tuloslaskelmaan. Tällöin korostuu abstraktien asioiden kuten henkisen pääoman, kontaktiverkostojen, imagon ja brändin arvo. Voitaisiinkin päätellä, että menestynyt kiinteistönvälitystoiminta vaatii juuri näitä edellä mainittuja asioita – ehkä vielä useammin kuin muunlainen liiketoiminta.

Tutkimusaineistosta on myös muistettava, että siihen valittiin vain pieniä Turun seudulla toimivia kiinteistönvälitysyrityksiä. Aineistosta havaittiin, että yritykset työllistivät keskimäärin 0-5 ihmistä. Tuloksia ei siis ole mielekästä verrata koko maassa toimiviin ketjuyrityksiin, puhumattakaan ulkomailla kansainvälisesti toimiviin kiinteistönvälitysyrityksiin. Aineiston maantieteellisestä rajauksesta huolimatta voidaan katsoa, että vertailun vuoksi lasketut keskiarvot edustavat Suomen kasvukeskuksissa toimivia pieniä kiinteistönvälitysyrityksiä, pois lukien Helsingin alueen välitysyrietykset, jotka toimivat kiinteistömarkkinoiltaan erityislaatuksella alueella.

Kiinteistönvälitysyrietykset ovat taserakenteeltaan hyvin kevyitä. Yrietykset eivät omista suuria eriä koneita, kalustoa tai muita aineettomia hyödykkeitä. Toiminta ei vaadi suuria rahallisia investointeja. Vähäisen investointitarpeen myötä yrietyksillä on hyvin vähän pitkäaikaista vierasta pääomaa. Yrietysten lyhytaikainen vieras pääoma koostui pääosin ostoveloista.

Aineiston perusteella kiinteistönvälitys on liiketoiminnaltaan hyvin haastavaa. 9 yritystä kymmenestä raportoi tehneensä vähintään yhtenä vuonna tappiota vuosina 2010–2014. Puolet yrityksistä olivat tehneet jokaisena tarkasteluajan vuotena tappiota. Taseista selvisi myös, että toiminta oli ollut tappiollista jo ennen vuotta 2010. Siis vain yksi yritys teki positiivista tulosta tarkasteluajan jokaisena vuotena. Kaikkien yritysten kannattavuus oli laskujohteista vuosina 2010–2014.

Yritysten liikevaihto nousi keskimääräisesti vuosina 2010–2014 noin 44 %, mutta samanaikaisesti kulujen kasvaessa kannattavuus kärsi. Yritysten kulut nousivat yli 300 % vuosina 2010–2014, mikä johti kannattavuuden laskuun. Lisäksi huomionarvoista oli se, miten nuorilla yrityksillä liikevaihto kasvoi merkittävästi kun taas vanhoilla se laski. Liikevaihdon muutoksista huolimatta kannattavuuden lasku oli tyypillistä niin nuorille kuin vanhoille yrityksille. Vanhojen yritysten tapauksessa tulos pysyi kuitenkin positiivisena kun taas nuoret yritykset tekivät tappiota jokaisena vuonna.

On sängen huolestuttavaa, että liikevaihdon kasvaessa kannattavuus on laskenut yhtälailla. Tämä antaa aihetta miettiä, onko liiketoiminta yleisesti terveellä ja kestäväällä pohjalla, sillä tappiollisuus ei voi jatkua ikuisesti. Toki on mahdollista, että toimintaa olisi kasvatettu esimerkiksi velkavivulla, mutta tällöin investoinnit näkyisivät taseessa joko aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden kasvuna. Näin on toki tapahtunut, mutta ei samassa suhteessa tappiollisuuden kanssa.

Aineistosta havaitut pienentyneet taseen loppusummat voidaan tulkita indikoivan yritystoiminnan supistumista. Kasvun sijaan yritykset ovat olosuhteista johtuen pienentyneet. Tämä taas voidaan yhdistää finanssikriisin laukaisemaan ja edelleen Suomessa vaikuttavaan vaikeaan taloudelliseen tilanteeseen.

Käyttökatteesta on todettava, että kiinteistönvälitysyritysten tapauksessa se on tunnuslukuna melko lähellä liikevoittoprosenttia. Tämä johtuu siitä, että kiinteistönvälitysyrityksillä ei tavallisesti ole suuria eriä koneita tai kalustoa, joista tehtäisiin suunnitelman mukaiset poistot. Koska ei ole koneiden aiheuttamia poistoja tai rahoituskuluja, käyttökatteeseen ei asetu niin suurta painetta.

Kokonaisuutena aineiston saamat oman pääoman tuottoprosentit kertovat melko kylmää totuutta siitä, että pienten yritysten kiinteistönvälitys on omistajan näkökulmasta erittäin huonoa liiketoimintaa – vaikkakin aineistoon mahtui yksi huomattava poikkeus. Toki on jälleen muistettava tarkastellun aikavälin epäsuotuista markkinatilanne, mikä vielä entuudestaan lisää yritystoiminnan haastavuutta.

Kiinteistönvälitysyriyten huono omavaraisuusaste tarkoittaa teorian mukaan, että yritys ei kykene selviytymään taloudellisista sitoumuksistaan pitkällä aikavälillä. Tosin on huomioitava, että useassa tapauksessa aineiston yrityksillä ei ollut kyseisiä pitkän aikavälin sitoumuksia, eli useimmiten tarkoittaen lainaeriä. Keskimäärin kiinteistönvälitysyriyten vakavaraisuus oli huonolla mallilla ja omavaraisuusaste saikin usein negatiivisia arvoja. Tämä selittyy omien pääomien pienentymisellä tappiollisuuden takia ja samanaikaisesti nousseen velan määrällä. Maksuvalmiudeltaan yritykset olivat keskimääräisesti vähintään tyydyttävällä tasolla. 3 yritystä kymmenestä sai jokaisena vuonna heikkoa maksuvalmiutta merkitsevän quick ratio arvon.

On mielenkiintoista miten voimakkaasti markkinaehtoisella alalla, vastoin yritystoiminnalle tyypilliseen tapaan nuoret yritykset ovat kenneet valtaamaan markkinaosuuksia vanhoilta yrityksiltä. Nuorten yritysten on ollut pakko löytää keino, jolla erottautua kilpailijoistaan asiakkaan eduksi. Kiinteistönvälitysalalla tällaiset keinot ovat varsin rajatut, jolloin käytännössä pienet, nuoret kiinteistönvälitysyriykset ovat kilpailleet hinnoilla. Nämä yritykset ovat mahdollisesti tarjonneet kilpailijoitaan pienempiä välityspalkkioita, jolloin yrityksen saama palkkio pienenee, mutta houkuttimena asiakkaalle jäävä osuus kasvaa.

Voidaan myös argumentoida, että kiinteistönvälitysalalla yritystoimintaan ryhtymisen kynnys on matalammalla kuin muilla aloilla. Tämä selittäisi osin nuorten yritysten pärjäämisen vanhempiaan vastaan. Matalampi kynnys syntyy juuri jo aikaisemmin osoitetuista investointitarpeen vähyydestä, sekä toiminnan vahvasta perustumisesta henkilöosaamiseen. Internetin aikana välitystoiminta tapahtuu pitkälti verkossa, jolloin toimitiloista ei synny niin suuria kustannuksia. Suuria investointeja tarvitsevia tuotannollisia tekijöitä ei vaadita, ja alkuun toiminnan pyörittämiseen tarvitaan minimissään vain kulkuväline, puhelin- ja datayhteys laitteineen. Tällöin yritystoiminnan alkuun saattaminen ei vaadi järin suuria pääomia. Toki tehokas yritystoiminta vaatii perinteisesti panostusta markkinointiin, mikä lisää kuluja. Lisäksi vuonna 2016 voimaan tullut lainsäädäntö edellyttää, että välitysliikkeiden välittäjistä vähintään puolella on oltava LKV-kokeessa osoitettu pätevyys. Lainsäädännön asettama vaatimus on luonnollisesti nostanut välitystoimintaan ryhtymisen kynnystä.

Tutkimustulosten pohjalta on todettavissa pienen kiinteistönvälitysyriyksen liiketoiminnallinen haasteellisuus. Toiminta on tyypillisesti hyvin kiedottua suurempiin taloudellisiin suhdannemuutoksiin. Taantumien supistaessa kiinteistömarkkinoiden kaupankäyntiä pienten kiinteistönvälittäjien rooli vaikeutuu entisestään, kun pienentyneestä potista on kilpailemassa myös suuret toimijat.

Markkinoille on myös hyvin tyypillistä, että suurilla finanssikeskittymillä on omat välitysyhtiönsä. Tällöin suuret nämä keskittymät voivat hyväksikäyttää suuren kokonsa tuomia hyötyjä aina markkinointibudjetista jo olemassa oleviin asiakasverkostoihin. Markkinakäyttäytymisen tapaan myös suuret yritykset pystyvät yleisesti paremmin kilpailemaan hintojen kanssa, eli kiinteistönvälityksen tapauksessa pienemmillä välityspalkkioilla, joka tarkoittaa asunnon myyjälle jäävää suurempaa rahallista hyötyä.

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli tutkia Turun seudulla toimivien pienten kiinteistönvälitysyriyten taloudellista tilaa. 10 yrityksen tilinpäätösinformaatiosta johdetut keskiarvotulokset luovat kuvan pienen kiinteistönvälitysyriyten liiketoiminnasta vuosina 2010–2014. Nämä keskiarvotulokset toimivat samalla vertailukohteena muille saman alan yrityksille. Valittua aikaväliä tarkasteltaessa on muistettava, että Suomessa finanssikriisin laukaisema talouden taantumatila vaikuttaa edelleen. Taantuman vaikutus näkyy mitä ilmeisimmin tarkasteltujen tulosten alavireytenä verrattaessa yritystoimintaan talouden kasvun aikakautena.

Teoriaosassa avattiin kiinteistönvälityksen perusteiden lisäksi keskeisiä metodeja yritystoiminnan analyysiin. Yritystoiminnan suorituskykyä mittaamaan on aikojen saatossa kehittynyt useita erilaisia talouden mittareita. Suorituskyvyn voidaan ajatella koostuvan useasta osasta, mutta karkea jako voidaan tehdä kannattavuuden, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden välillä. Tunnuslukuihin lukijan on kuitenkin suhtauduttava varauksella, sillä yksinään ne voivat antaa väärän kuvan yritystoiminnasta.

Tähän tutkimukseen valittiin kannattavuutta mittaamaan liike-tulos sekä liikevoitto- ja käyttökateprosentti. Näiden lisäksi tarkasteltiin kannattavuutta omistajan näkökulmasta oman pääoman tuotto-prosentilla. Vakavaraisuutta tutkittiin omavaraisuusasteen ja maksuvalmiutta mittaavan quick ration avulla. Lisäksi tarkasteltiin yritysten kasvua taseen loppusumman, liikevaihdon ja liikevoiton muutosten kautta. Taseen ja tuloslaskelman osalta käsiteltiin prosenttilukumuotoinen trendianalyysi, joka helpottaa lukijaa hahmottamaan taloudellista kehitystä eri vuosien välillä.

Käyttökateprosentille, omavaraisuusasteelle sekä quick ratiolle esitettiin yritystutkimus-neuvottelukunnan tarjoamat ohje-arvot kullekin valitulle tunnusluvulle. Ohje-arvot auttavat lukijaa saamaan jonkinlaisen käsityksen tunnusluvun arvojen merkityksestä. On kuitenkin muistettava, että tällaiset ohje-arvot ovat hyvin karkeita ja niihin tulee suhtautua varauksella.

Tilinpäätösanalyysin perusteella Turun seudun alueella toimivista pienistä kiinteistönvälitysyriyksistä voidaan todeta muutamia taloudellisia seikkoja. Vuosina 2010–2014 yritysten liikevaihto on kasvanut, mutta kulujen huomattavan nousun myötä kannattavuus

on laskenut tasaisesti koko aikavälillä. Vaihtelut yritysten liiketulosten välillä olivat huomattavat. Keskimäärin noin puolet yrityksistä teki tappiota ja vain yksi yritys ylsi positiiviseen tulokseen jokaisena vuonna aikavälillä 2010–2014. Oman pääoman tuotto prosentit saivat tappiollisuudesta johtuen negatiivisia arvoja.

Vakavaraisuudeltaan yritykset olivat keskimäärin erittäin heikolla kannalla. Omavaraisuusaste saikin negatiivisen arvon noin puolilla yrityksistä. Maksuvalmiudeltaan aineiston yritykset ylsivät keskimäärin tyydyttävään tulokseen. Tyypillisimmin aineiston yritys työllisti 0-5 henkilöä. Liikevaihdon kasvusta huolimatta yritysten taseen loppusumma oli keskimäärin kutistunut noin kymmenyksellä vuosina 2010–2014. Taseen loppusumman lasku tarkoittaa, etteivät yritykset olleet tehneet merkittäviä investointeja.

Vanhojen ja nuorten yritysten välillä huomattiin mielenkiintoinen eroavaisuus. Nuorilla, vuonna 2010 tai sen jälkeen perustetuilla yrityksillä oli huomattavasti suurempi liikevaihto kuin vanhoilla, ennen vuotta 2010 perustetuilla yrityksillä. Kannattavuuden kannalta nuoret yritykset tekivät kylläkin tappiota, kun taas vanhat ylsivät positiiviseen tulokseen.

Kaiken kaikkiaan erot aineiston ääripäiden välillä oli huomattavan suuret riippumatta valitusta talouden mittarista. On kuitenkin havaittavissa, että parhaimmillaan kiinteistönvälitys voi olla erittäin tuottoisaa liiketoimintaa, joka kykenee vuodesta toiseen hyvään tulokseen huolimatta vaikeista taloudellisista ajoista.

Pahimmillaan taas kiinteistönvälitys on omistajien painajainen. Jatkuva toiminnan tappiollisuus syö omistajien pääomaa ja kuluttajamarkkinaluonteensa takia edes merkittävät rahalliset panostukset, esimerkiksi markkinointiin eivät välttämättä kanna hedelmää. Tappiollisuutta kuitenkin lieventää melko pieni tarve aloituspääomalle, mikä tarkoittaa omistajille suhteellisen pientä sidottua pääomaa. Toisaalta pieni aloituspääoma tarkoittaa, että ala on kilpailulle erittäin altis, sillä kuka tahansa LKV-tutkinnon suorittanut voi melko pienellä rahallisella panostuksella ryhtyä kiinteistönvälittäjäksi.

LÄHTEET

Investopedia. 2016. Dictionary. Earnings Before Interest & Tax. Viitattu 24.5.2016 <http://www.investopedia.com/terms/e/ebit.asp?o=40186&l=dir&qsrc=999&qo=investopediaSiteSearch>

Järvenpää, M.; Lämsiluoto, A.; Partanen, V. & Pellinen, J. 2013. Talousohjaus ja kustannuslaskenta. Helsinki: Sanoma Pro.

Kallunki, J-P. 2014. Tilinpäätösanalyysi. Viitattu 10.3.2016 [http://fokus.talentum.fi.ezproxy.turkuamk.fi/teos/HAJBBXCTEB#kohta:5\(\(20\)Rahavirrat\(\(20\)ja\(\(20\)tuloksenj\(\(e4\)rjes-tely\(:5.3\(\(20\)Vapaan\(\(20\)kassavirran\(\(20\)laskelma\(\(20\).](http://fokus.talentum.fi.ezproxy.turkuamk.fi/teos/HAJBBXCTEB#kohta:5((20)Rahavirrat((20)ja((20)tuloksenj((e4)rjes-tely(:5.3((20)Vapaan((20)kassavirran((20)laskelma((20).)

Kasso, M. 2014. Kiinteistönvälitys- ja arviointi. Helsinki: Talentum.

Leppiniemi, J. & Kykkänen, T. 2015. Kirjanpito, tilinpäätös ja tilinpäätöksen tulkinta. Viitattu 9.3.2016 [http://fokus.talentum.fi.ezproxy.turkuamk.fi/teos/JADBFXGUG#kohta:SIS\(\(c4\)LLYS\(\(20\).](http://fokus.talentum.fi.ezproxy.turkuamk.fi/teos/JADBFXGUG#kohta:SIS((c4)LLYS((20).)

Niskanen, J. & Niskanen, M. 2014. Yritysrahoitus. Helsinki: Edita.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.

Salmi, I. 2011. Mitä tilinpäätös kertoo? Helsinki: Edita Publishing Oy.

Yritystutkimusneuvottelukunta 2005. Yritystutkimuksen tilinpäätösanalyysi. Helsinki: Gaudeamus.

Wiktionary. 2016. LKV. Viitattu 24.5.2016 <https://fi.wiktionary.org/wiki/LKV>